

Beeldkwaliteitsplan & welstandsrichtlijnen

Locatie “Bijzonder wonen” in ‘De Klamp’



Inleiding



De locatie ten noorden van De Klamp

Ten zuiden van Goutum en ten oosten van de Overijsselselaan wordt De Zuidlanden gebouwd. De Zuidlanden bestaat uit verschillende 'buurtschappen', woonbuurten van 300 tot 400 woningen die verwantschap vertonen met een buurtschap of dorp.

De Klamp is de 'jongste' van de buurschappen en ligt midden in het gebied 'De Zuidlanden'. Veel voorzieningen zijn al beschikbaar zoals een supermarkt, een brede school, het gezondheidscentrum en ruimten voor sport en spel. In De Klamp is inmiddels het nieuw IKC (Integraal Kind Centrum) De Sprong geopend.

In De Klamp is ook een bijzondere locatie in het stedenbouwkundig plan opgenomen. Voor deze locatie zal een ontwikkelende partij het hele proces van ontwerp tot en met de uitvoering ter hand nemen. Een eerste schetsplan is gemaakt en dient als uitgangspunt. Om de uiteindelijke bouwplannen te kunnen realiseren is dit document opgesteld dat een kader biedt voor de toets op de ruimtelijke kwaliteit.

Leeswijzer

In de eerste 3 pagina's wordt de hoofdopzet van de invulling van het gebied uitgelegd. Daarna staat in 'Beeldkwaliteit' een aantal zaken over de openbare ruimte. Het deel 'Welstandsrichtlijnen' vormt het kader voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van de bouwaanvragen.

Opzet van het plan (1)

De invulling van de locatie is geïnspireerd op een nederzettingstype dat we het zgn. 'gehofte' of gehucht noemen. Een 'gehofte' heeft de karakteristieken van een boerenerf, maar vormt een zelfstandige woonkern.

Erven zijn kleinschalig en gericht op werk en arbeid. Gebouwen op het erf zijn vaak rondom een verhard deel (het erf) georganiseerd en zijn qua volume vaak groot te noemen (boerderij en schuren). Gehuchten daarentegen zijn de kleinste vorm van een buurtschap, soms nauwelijks groter dan een uit de kluiten gewassen boerenerf. Belangrijk kenmerk van een gehucht is dat deze minder formeel is georganiseerd dan een buurtschap of dorp. Overgangen van privaat naar openbaar zijn onder hard en veel informeler vormgegeven. Soms liggen gehuchten tegen een buurtschap of dorp aan, soms liggen er nog percelen tussen.

De opgave van 35 woningen op ongeveer 2 hectare sluit goed aan bij het nieuwe gehucht. De watergang in de locatie zou gezien kunnen worden als een fictieve aanleiding zijn voor het "ontstaan" van het gehucht. Vanuit deze gedachtengang is dit plan-concept gemaakt.

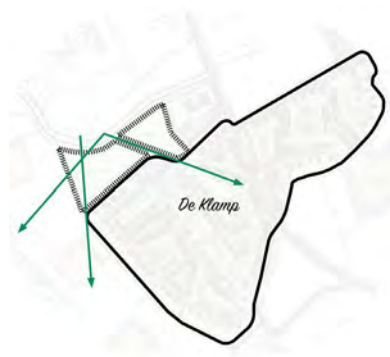
De openbare ruimte in het geheel wordt overgedragen aan de toekomstige bewoners. Het moet werken voor alle huishoudens in het 'gehucht'. Een opdeling in meerdere erven, hoven of gebouwen is daarom onwenselijk. Het collectieve gebruik van de openbare ruimte moet voor alle bewoners beschikbaar en aantrekkelijk zijn.

In de schema's op deze en de volgende twee pagina's wordt in een aantal thema's de hoofdopzet uitgelegd.



BUURTSCHAP - GROENE ENCLAVES

De Klamp is naast Techum en Wiarda een nieuw buurtschap in De Zuidlanden. In de groene ruimte tussen de buurtschappen zijn nog een aantal groene enclaves (A,B,C) waarvan deze locatie (D) er één is. Het bijzondere aan deze enclave ten opzichte van de overige drie, is de schaal en de positie tegen het buurtschap de Klamp.



DOORZICHTEN

Vanaf de Sudertrimdielsdyk moet op een aantal plaatsen het doorzicht naar de groene tussenruimte geborgd worden. De meest westelijke kant van de locatie wordt minder dicht bebouwd om daar zichtlijnen mogelijk te maken.

Opzet van het plan (2)



DE PLEK

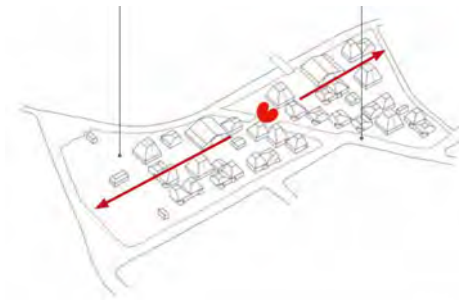
De locatie bestaat uit een weiland doorsneden door een vaart en omgeven door water waardoor er als het ware twee 'eilanden' ontstaan.



DE VERBINDING

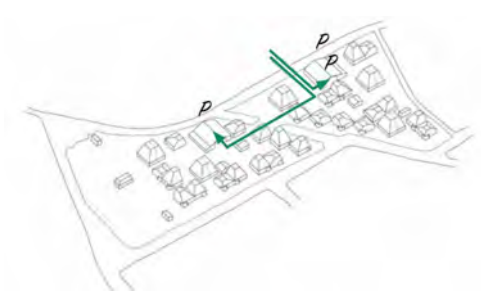
Vanaf de Sudertrimdielsdyk komt één toegang naar de 'eilanden', het oostelijk gelegen 'eiland' is daar de meest logische keuze voor omdat de oprit anders te veel in de bocht van de weg zou komen te liggen.

Een straat in oost-westrichting verbindt de 'eilanden' met elkaar, maar ook met de school en de landerijen. Een typisch Fries hoog bruggetje voor voetgangers maakt het mogelijk om de vaarverbinding in stand te houden



DICHTHEID - OPENHEID

Het 'gehucht' heeft de kern op de kruising van het water tussen de 'eilanden' en de weg die ze verbindt. Door de aanwezige kwaliteit van het water kan hier relatief compact gebouwd worden waardoor op andere plekken meer ruimte ontstaat voor meer extensieve bebouwing.



PARKEREN

Op beide 'eilanden' staan op korte afstand van de entree een gemeenschappelijke parkeershuur. Hier is ruimte voor een aantal deelauto's en scooters voor algemeen gebruik. Een zonnedak zorgt voor voldoende stroom om alle auto's elektrisch op te laden. Elke woning is bereikbaar met de auto voor laden en lossen.

Opzet van het plan (3)



ONTMOETEN

De auto's worden dichtbij de entree geparkeerd. De routes naar de woningen bestaan uit een uitgebreid netwerk van paden en stegen. Daardoor worden de kansen vergroot voor ontmoeting tussen bewoners onderling en bezoekers.



DELEN

In de opzet van het plan kunnen de twee collectieve parkeerschuren ook voor andere functies gebruikt worden. De bewoners zijn ook gezamenlijk eigenaar van de openbare ruimte dat uitnodigt om ook andere voorzieningen te delen zoals een kas, een moestuin, een boomgaard, een windmolen.



WONEN

In de opzet van het plan zijn meerdere karakteristieke gebieden met elk een eigen woonkwaliteit:

- 1. Wonen bij de brug, een levendige plek meer in de drukte.*
- 2. Wonen in het hof, een veilige plek dicht bij de parkeerschuur voor als je wat minder ter been bent.*

- 3. Wonen in de collectieve tuin en boomgaard.*
- 4. Wonen aan de landerijen, met uitzicht richting de stad.*

- 5. Wonen aan de vaart, met een mogelijkheid om een bootje aan te leggen.*

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit beschrijft de inrichting van de openbare ruimte, de verhardingen en het groen.

De opzet van het beoogde plan heeft de sfeer van een erf. Belangrijk hierin is dat de particuliere tuinen relatief klein zijn waardoor er een groot gebied blijft voor een gemeenschappelijke inrichting.

De inrichting staat niet van te voren vast. De toekomstige bewoners zullen zoveel mogelijk bij de uitwerking van het gemeenschappelijke erf en het groen betrokken worden

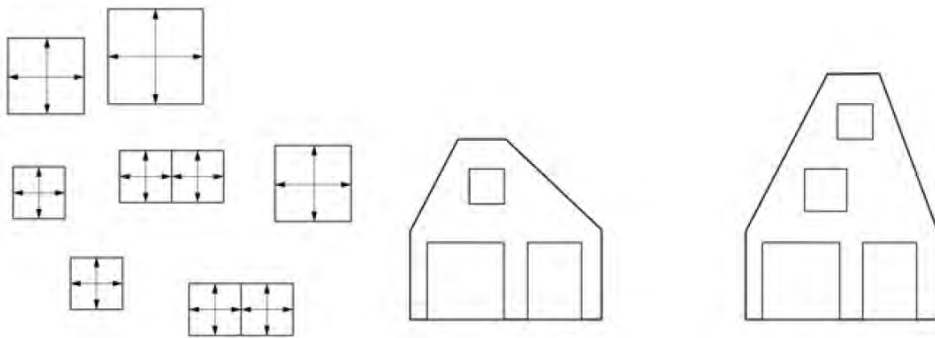
De omranding van het gebied dient wel te bestaan uit een groene singel met opgaand groen. In de schets staan suggesties voor de mogelijkheden in het gemeenschappelijke gebied.



Welstandsrichtlijnen



Referenties van informele setting uit het buitengebied



Principes van asymmetrische architectuur



Suggesties van materiaal en kleur

Impressie van het samenspel van informele inpassing, architectuurbeeld en kleurgebruik



De welstandsrichtlijnen vormen het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling. In De Zuidlanden worden de bouwplannen in een vroegtijdig stadium besproken in het Kwaliteitsteam De Zuidlanden. Die gesprekken vormen het vooroverleg waarna op basis van de adviezen en aanbevelingen de definitieve aanvraag kan worden aangepast. Een positieve beoordeling zorgt bij een consequente uitwerking in de uiteindelijke aanvraag voor een positief welstandsadvies.

Voor het gebied 'Bijzonder wonen' zijn de criteria in drie hoofdgroepen ingedeeld, te weten de *ruimtelijke inpassing*, de *verschijningsvorm* en de *detaillering, materiaal en kleur*.

Ruimtelijke inpassing

- De plaatsing van de gebouwen is informeel, er zijn geen vaste rooilijnen.
- De spreiding van de bebouwing is in verschillende dichtheden, soms staan de gebouwen heel dicht op elkaar en soms verder uit elkaar.
- De laagste dichtheid is aan de westzijde, de hogere dichtheid nabij de watergang die het gebied doorsnijdt.
- De typologie van gebouwen is afwijkend van de bebouwing in De Klamp zelf, de woningen en overige bouwwerken verwijzen in hun vormtaal naar

de plattelandsarchitectuur van schuren, boerderijen en arbeiderswoningen. Deze typen worden op een eigentijdse wijze geïnterpreteerd en verwerkt in een meer eigentijdse architectuur.

Verschijningsvorm

- De gebouwen hebben voornamelijk asymmetrische vormen, doorlopende stenen voorgevels, schildknapen en grote en kleine raampartijen.
- Door het combineren van verschillende kenmerken ontstaat een grote rijkdom aan vormen die de indruk wekken van een grote variëteit in woningen.

Detaillering, materiaal en kleur

- Er is sprake van metselwerk met minimaal twee metselverbanden.
 - Naast metselwerk is ook sprake van houten gevelbekleding.
 - De kleur van het metselwerk is bij voorkeur licht en daarmee afwijkend van De Klamp.
 - De daken hebben bij voorkeur rode pannen.
- Het toegepaste houtwerk heeft overwegend een donkere tot zwarte kleur.